臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度店簡字第1149號

原告 陳福海

訴訟代理人 陳張香玲

陳瑞鑫

被告 王子維

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年11月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路0段00巷0號5樓房屋騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應自民國113年5月12日起至騰空遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣22,000元。
- 三、訴訟費用新臺幣35,452元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，由被告負擔。
- 四、本判決主文第一項得假執行。但被告如以新臺幣3,411,119元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、本判決主文第二項已到期部分得假執行。但被告如按月以新臺幣22,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

- (一)原告為門牌號碼臺北市○○區○○路0段00巷0號5樓房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，被告前向原告承租系爭房屋，約定租期自民國111年5月12日起至113年5月11日止，每月租金新臺幣（下同）22,000元（下稱系爭租約）。詎被告於租期屆至後仍未返還系爭房屋，應屬無權占有，且被告自113年5月12日起無權占有系爭房屋，受有相當於租金之不當

01 得利等語，爰依系爭租約之法律關係及民法第179條規定提
02 起本件訴訟。

03 (二)並聲明：

04 1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。

05 2.被告應自113年5月12日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，
06 按月給付原告22,000元。

07 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳
08 述。

09 四、得心證之理由

10 (一)原告請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，應有理由：

11 1.按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。承租
12 人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，
13 並應保持其生產狀態，返還出租人。民法第450條第1項、第
14 455條分別定有明文。

15 2.經查，原告主張其為系爭房屋之所有權人，被告前向原告承
16 租系爭房屋，約定租期自111年5月12日起至113年5月11日
17 止，每月租金22,000元等情，業據提出系爭房屋之建物登記
18 第一類謄本、系爭租約、房屋不續租通知書為證（本院卷第
19 47、13至23、25頁）。被告經合法通知，無正當理由未於言
20 詞辯論期日到場爭執，復未提出書狀答辯供本院斟酌，本院
21 審酌前揭書證，堪認原告主張被告自113年5月12日起即無繼
22 續占有使用系爭房屋之正當權源，應可採憑，原告依系爭租
23 約之法律關係，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，為有理
24 由，應予准許。

25 (二)原告請求被告給付相當於租金之不當得利，亦有理由：

26 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
27 益，民法第179條定有明文。又承租人於租賃關係終止後，
28 繼續占用租賃標的物，乃無法律上原因獲得相當於租金之利
29 益，致出租人受有不能使用收益租賃物之損害，應返還其所
30 得利益（最高法院95年度台上字第2244號判決意旨參照）。

31 2.經查，被告於系爭租約113年5月11日租期屆至後，仍持續占

01 用系爭房屋迄今，業經認定如前，則原告請求被告給付自系
02 爭租約租期屆至後之翌日即113年5月12日起至騰空遷讓返還
03 系爭房屋之日止，占用系爭房屋所獲得之使用利益，並以系
04 爭租約之租金22,000元計算，亦屬有據。

05 五、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求被告將系爭房
06 屋騰空遷讓返還原告，並依民法第179條之規定，請求被告
07 給付自113年5月12日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按
08 月給付22,000元，為有理由，應予准許。

09 六、本件係適用簡易程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第
10 427條、第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行；
11 並依同法第392條第2項依職權宣告被告如預供擔保，得免為
12 假執行。

13 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
14 本院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
15 敘明。

16 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並依職權確定本
17 件訴訟費用額為35,452元（即裁判費）如主文第3項所示。

18 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

19 臺灣臺北地方法院新店簡易庭

20 法 官 林易勳

21 以上正本係照原本作成。

22 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
23 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

26 書記官 黃品瑄